



DO REFINANCIAMENTO DA DÍVIDA IMOBILIÁRIA COM TRANSFERÊNCIA DE CREDOR – SUB-ROGAÇÃO

Inovações trazidas pela Lei Federal n.º 12.810 de 15 de maio de 2013.

João Pedro Lamana Paiva*

Desde o advento da Lei Federal n.º 12.703 de 7 de agosto de 2012 muitas foram as discussões entre os Oficiais Registradores acerca da implementação e operacionalização dos contratos de transferência de financiamento com alienação fiduciária de bem imóvel em garantia, especialmente no que se refere à quitação do financiamento anterior e,

*Registrador titular do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre-RS.

consequentemente, à forma de participação do credor original na nova contratação. Alguns defendiam que esta participação era dispensável, considerando que não havia necessidade de o registrador solicitar qualquer título que comprovasse o adimplemento das obrigações do devedor perante a instituição financeira credora original. Outros, mais arraigados ao Princípio da Segurança Jurídica, entendiam que era fundamental que o credor original fosse parte interveniente nos contratos de transferência de financiamento ou, na ausência desta intervenção, que fosse apresentado documento apartado no qual o credor original declarasse o saldo devedor e a extinção de todas as obrigações do devedor por conta do registro do novo contrato.

Pode-se dizer que a divisão de pensamentos fundou-se, em especial, na redação do artigo 5º da Lei Federal n.º 12.703 que acrescentou o §3º do artigo 25 da Lei Federal n.º 9.514/97, que previa a dispensa da prévia averbação da quitação do financiamento imobiliário, autorizando um único registro – o da transferência do financiamento e da garantia imóvel. Enquanto os que consideravam desnecessária a participação do credor original justificavam tal posicionamento na previsão legal da não emissão dos termos de quitação do financiamento original, outros afirmavam que este mesmo dispositivo legal deixava indubitável a ocorrência do evento quitação, servindo apenas para dispensar sua averbação prévia na matrícula, porém não eximindo o credor original de intervir na transferência atestando o saldo devedor e a quitação das obrigações.

Passados 9 (nove) meses da publicação da referida Lei Federal n.º 12.703, após extensos debates e alguns contratempos, não tardou para que o legislador sanasse as omissões e imprecisões do texto legal com a aprovação e publicação em 15 de maio de 2013 da Lei Federal n.º 12.810 que, por sua vez, deixou cristalino a importância da atuação do credor original no processo de transferência do financiamento imobiliário. No novo contexto legal ele não só

tem o dever de informar o saldo devedor do contrato original e de atestar o recebimento dos valores a ele devidos, como também tem o direito de tomar conhecimento da proposta de financiamento da instituição financeira proponente e, mais, o direito de no prazo de 5 (cinco) dias cobrir a proposta e manter o cliente e o contrato de financiamento, conforme se vê da leitura dos artigos 33-A a 33-F do novo Capítulo II-A acrescentado à Lei Federal n.º 9.514/97 pelo artigo 34 da Lei Federal n.º 12.810.

Inicia o capítulo II-A tratando da sistemática básica da transferência, conferindo o prazo de 2 (dois) dias úteis para o credor original fornecer o documento hábil para a operacionalização do negócio jurídico:

CAPÍTULO II-A
(Incluído pela Lei nº 12.810, de 2013)
DO REFINANCIAMENTO COM
TRANSFERÊNCIA DE CREDOR

Art. 33-A. A transferência de dívida de financiamento imobiliário com garantia real, de um credor para outro, inclusive sob a forma de sub-rogação, obriga o credor original a emitir documento que ateste, para todos os fins de direito, inclusive para efeito de averbação, a validade da transferência.

Parágrafo único. A emissão do documento será feita no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis após a quitação da dívida original.

Em seguida, confere ao novo credor a obrigação de fornecer ao credor original as condições de financiamento, bem como estipula prazo para que este solicite o envio dos recursos necessários para efetivar a transferência. Abre a possibilidade, ainda, da desistência do mutuário em proceder à transferência, desde que não tenha sido encaminhada a solicitação de envio dos recursos :

Art. 33-B. Para fins de efetivação do disposto no art. 33-A, a nova instituição credora deverá informar à instituição credora original, por documento escrito ou, quando solicitado, eletrônico, as condições de financiamento oferecidas ao mutuário, inclusive as seguintes:

- I - a taxa de juros do financiamento;
- II - o custo efetivo total;
- III - o prazo da operação;

IV - o sistema de pagamento utilizado; e

V - o valor das prestações.

§ 1^o A instituição credora original terá prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento das informações de que trata o caput, para solicitar à instituição proponente da transferência o envio dos recursos necessários para efetivar a transferência.

§ 2^o O mutuário da instituição credora original poderá, a qualquer tempo, enquanto não encaminhada a solicitação de envio dos recursos necessários para efetivar a transferência de que trata o § 1^o, decidir pela não efetivação da transferência, sendo vedada a cobrança de qualquer tipo de ônus ou custa por parte das instituições envolvidas.

§ 3^o A eventual desistência do mutuário deverá ser informada à instituição credora original, que terá até 2 (dois) dias úteis para transmiti-la à instituição proponente da transferência.

Ao que parece, fundado nos princípios da liberdade de contratação e da livre concorrência, assegura ao mutuário o direito de que as informações sobre o seu financiamento original sejam fornecidas a qualquer tempo a terceiros, desde que por ele autorizado, asseverando que o credor original jamais poderá se recusar a prestar ditas informações:

Art. 33-C. O credor original deverá fornecer a terceiros, sempre que formalmente solicitado pelo mutuário, as informações sobre o crédito que se fizerem necessárias para viabilizar a transferência referida no art. 33-A.

Parágrafo único. O credor original não poderá realizar ações que impeçam, limitem ou dificultem o fornecimento das informações requeridas na forma do caput.

Por fim, disciplina regras relativas às transações internas das instituições financeiras que são necessárias à operacionalização da transferência de financiamento, dando ao Conselho Monetário Nacional e o Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço a faculdade de expedição de instruções normativas para tanto.

Art. 33-D. A instituição credora original poderá exigir ressarcimento financeiro pelo custo de originação da operação de crédito, o qual não poderá ser repassado ao mutuário.

§ 1^o O ressarcimento disposto no caput deverá ser proporcional ao valor do saldo devedor apurado à época da transferência e decrescente com o decurso de prazo desde a assinatura do contrato, cabendo sua liquidação à instituição proponente da transferência.

§ 2^o O Conselho Monetário Nacional disciplinará o disposto neste artigo, podendo inclusive limitar o

ressarcimento considerando o tipo de operação de crédito ou o prazo decorrido desde a assinatura do contrato de crédito com a instituição credora original até o momento da transferência.

Art. 33-E. O Conselho Monetário Nacional e o Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, no âmbito de suas respectivas competências, expedirão as instruções que se fizerem necessárias à execução do disposto no parágrafo único do art. 31 e nos arts. 33-A a 33-D desta Lei.

Art. 33-F. O disposto nos arts. 33-A a 33-E desta Lei não se aplica às operações de transferência de dívida decorrentes de cessão de crédito entre entidades que compõem o Sistema Financeiro da Habitação, desde que a citada transferência independa de manifestação do mutuário.

Além do acréscimo do referido Capítulo II-A na Lei Federal n.º 9.514/97, a Lei Federal n.º 12.810, no seu artigo 38, revogou expressamente o polêmico §3º do artigo 25 da referida Lei Federal n.º 9.514/97, acrescentou o parágrafo único ao artigo 31 da mesma Lei Federal e modificou a redação do n.º 30 do inciso II do artigo 167 da Lei Federal n.º 6.015/73 – Lei dos Registros Públicos. Com isso, rebatizou o instituto como **sub-rogação**, excluindo a inadequada expressão “portabilidade”, e lançando-o ao jugo da regra do artigo 347 do Código Civil Brasileiro.

Reproduz-se, a seguir, a legislação citada:

“LEI FEDERAL N.º 9.514/97

(...)

Art. 31 – O fiador ou terceiro interessado que pagar a dívida ficará **sub-rogado**, de pleno direito, no crédito e na propriedade fiduciária.

Parágrafo único. Nos casos de transferência de financiamento para outra instituição financeira, o pagamento da dívida à instituição credora original poderá ser feito, a favor do mutuário, pela nova instituição credora.”

“LEI FEDERAL N.º 6.015/73

(...)

Artigo 167 – No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

(...)

II – a averbação:

(...)

30. da **sub-rogação** de dívida, da respectiva garantia fiduciária ou hipotecária e da alteração das condições contratuais, em nome do credor que venha a assumir tal condição na forma do disposto pelo [art. 31 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997](#), ou do [art. 347 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002](#) - Código Civil, realizada em ato único, a requerimento do interessado instruído com documento comprobatório firmado pelo credor original e pelo mutuário.”

“LEI FEDERAL N.º 10.402/2002 - Código Civil Brasileiro

(...)

Art. 347 – A sub-rogação é convencional:

I - quando o credor recebe o pagamento de terceiro e expressamente lhe transfere todos os seus direitos;

II - quando terceira pessoa empresta ao devedor a quantia precisa para solver a dívida, sob a condição expressa de ficar o mutuante sub-rogado nos direitos do credor satisfeito.”

Portanto, em sendo sub-rogação, conclui-se que o modo de formalização dos contratos de transferência de financiamento com alienação fiduciária de bem imóvel em garantia e as exigências para o seu acesso ao álbum registral se assemelham às dos contratos de sub-rogação. Ou seja, é indispensável a participação do credor originário para transferir ao novo credor todos os direitos que possui no contrato, liberando, assim, o devedor de obrigações para consigo.

Por conseguinte, a ótica adotada pelo legislador na nova Lei Federal n.º 12.810 de 2013 veio confirmar a tese daqueles que defenderam e defendem a essencialidade da participação do credor original para conferir eficácia aos contratos e, desta forma, abalzar sua averbação na matrícula do imóvel objeto da garantia fiduciária.

Finalmente é importante ficar atento às futuras instruções que o Conselho Monetário Nacional e o Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, em cumprimento ao disposto no artigo 33-E da Lei Federal n.º 9.514/97, venham a expedir para a execução do disposto no parágrafo único do artigo 31 e nos artigos 33-A a 33-D da mesma Lei Federal. Possivelmente essas regras terão impacto direto na operacionalização dos

contratos de transferência de financiamento com alienação fiduciária de bem imóvel em garantia e, conseqüentemente, nos requisitos que deverão ser observados pelo Registrador para autorizar a averbação dos contratos na(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is) objeto(s) da garantia. Por ora, com base na legislação vigente, sugiro que o ato seja praticado conforme o modelo anexo.

Porto Alegre-RS/julho/2013.

SUGESTÃO DE MODELO DE AVERBAÇÃO

AV-0/00000(AV-____/____), em 00/00/2013.-

SUB-ROGAÇÃO DA DÍVIDA E DA GARANTIA FIDUCIÁRIA - Nos termos do instrumento particular, com efeito de escritura pública, de sub-rogação de financiamento imobiliário e transferência de alienação fiduciária de bem imóvel em garantia, de acordo com as normas do sistema financeiro da habitação (SFH) e de outras avenças, celebrado em 00 de ____ de 2012 e instrumento particular de retificação e ratificação celebrado em 00 de ____ de 2013, pelo credor/fiduciário (novo credor - qualificação), representado por seu procurador ____; e pela devedora/fiduciante _____, já qualificada; e de conformidade com o instrumento particular, nos termos do artigo 33-A da Lei 9.514/97, firmado em 00 de _____ de 2013 pela credora do financiamento originário no R-0, (credor original), já qualificada, fica constando que em virtude da sub-rogação da dívida e da garantia fiduciária (transferência de dívida de financiamento imobiliário com garantia real) esta última declarou ter recebido o saldo devedor do financiamento primitivo, pelo que deu plena e irrevogável quitação a devedora. Fica constando ainda, que o saldo devedor remanescente do financiamento objeto do **R-0**, de responsabilidade da devedora importa em **R\$000.000,00** (____reais), permanecendo a alienação fiduciária do **R-0**, tendo como novo credor o (**nome do novo credor**), já qualificado. Fica constando finalmente, que o **PRAZO** é de _____ (**000**) meses, com a **TAXA DE JUROS** constante no contrato e a **FORMA DE PAGAMENTO** é de _____ (**000**) prestações mensais e sucessivas, sendo o valor total inicial da primeira de **R\$0.000,00** (____reais), com vencimento para 00/00/2013 e as demais em igual dia dos meses subsequentes. O **OBJETO DA GARANTIA, em alienação fiduciária, nos termos do art. 22, da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997**, é o imóvel objeto desta matrícula, **em caráter fiduciário**, sendo que o **VALOR DA GARANTIA**, para efeitos do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, é de **R\$000.000,00** (____ reais) e o **PRAZO DE CARÊNCIA** para os fins previstos no artigo 26 e parágrafos, da Lei 9.514/97, é de _____ (**00**) dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, conferindo ao credor o direito de intimar o(s) devedor(es) na forma e para os efeitos do referido artigo. As demais condições constam dos instrumentos arquivados neste Ofício.-

PROTOCOLADO - Título apontado sob o número **000.000**, em 00/00/2013.-

Porto Alegre, 0 de _____ de 2013.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente

Autorizado(a): _____.-

EMOLUMENTOS - R\$000,00. Selo de Fiscalização 0000.00.0000000.00000 -